

## <ベトナム 不動産事業会社を M&A する際の新たな条件>

2022 年 8 月 11 日

One Asia Lawyers ベトナム事務所

2022 年 3 月 1 日より、不動産事業法の施行細則となる Decree No.02/2022/ND-CP（以下「政令第 2 号」といいます）が施行された影響か、不動産事業法における M&A の手続において従来とは異なる条件が付されています。

本条件は、不動産事業を行う会社を日系企業が M&A する際、特にスケジュール面において大きな影響を及ぼす可能性があるため、以下概要をご紹介します。

### 1 M&A 承認とは

ベトナム企業を M&A によって取得する場合に特徴的な制度として、投資法 26 条 2 項に定める以下の基準を満たす場合、当該 M&A について地方の計画投資局（Department of Planning and Investment: DPI）へ登録する手続（以下「M&A 承認」といいます）が挙げられます。

#### 【M&A 承認が要求されるケース】

- ①条件付き投資分野を含む事業を行う対象会社の株式・持分を取得し、結果として対象会社の外国投資家の出資比率が増加する場合
- ②対象会社の株式・持分を取得し、結果として対象会社の外国投資家の出資比率が 50%を超える場合
- ③対象会社が国防・治安維持に影響する地域などの土地所有権証明書を保有する場合

日系企業がベトナムにおいて不動産事業を行う会社の株式・持分を取得する場合、上記①又は②に該当するとして、M&A 承認が要求されることとなるケースが多いと考えられます。

### 2 不動産事業を行う会社の M&A 承認手続

従来、不動産事業は外国投資家にも開放されている分野であるため、M&A 承認の取得について特に困難が伴うものではありませんでした。

しかし、最近の事例においてホーチミン市 DPI は、不動産事業に関する M&A 承認に関して以下の条件を課しています。

- 対象会社は、その住所、営業の範囲・方法、外国人投資家に適用される投資条件を充足していること（もしあれば）について具体的に説明すること

- 2022年4月19日付人民委員会による安定的かつ健全な不動産市場の発展に関する首相の指示に関する Confidential official dispatch No. 371/UBND-D 第4項・第5項に基づいて、人民委員会から与えられた指示に従い、不動産事業の分野におけるマネーロンダリング、移転価格、脱税、不動産取引の現金での支払い、その他関連する申請書類に関して、ベトナム国家銀行（以下「SBV」といいます）の意見を M&A 承認を申請する前に取得しなければならない

特に DPI 承認を申請する前に SBV の意見を取得することについて、SBV の回答期限が明確にされていないため、不動産事業会社を M&A する際のスケジュールに大きな影響を与える可能性があります。

上記の点を考慮し、不動産事業会社を M&A する際のスケジュールについては慎重に検討する必要があります点にご留意ください。

以上

#### 〈注記〉

本資料に関し、以下の点ご了解ください。

- ・今後の政府発表や解釈の明確化にともない、本資料は変更となる可能性がございます。
- ・本資料の使用によって生じたいかなる損害についても当社は責任を負いません。

#### < 著者紹介 >



#### 松谷 亮

One Asia Lawyers ベトナム事務所代表

日系大手の IT 企業及び化学・電子部品メーカーにて社内弁護士として合計6年間勤務後、2019年より One Asia Lawyers ベトナムオフィスへ入所、ホーチミン市在住。

進出、現地子会社管理（コンプライアンス・人事労務）、新規事業開発案件、M&A、取引先との契約交渉、知的財産に関する契約交渉及び紛争処理案件を数多く経験しており、特に職務経験のある IT・製造業の法務案件を専門とする。



#### 山本 史

One Asia Lawyers ベトナムオフィス 専門家

投資コンサルティング会社を経て、One Asia Lawyers ベトナムオフィスに参画。ベトナム国内で15年以上の実務経験を有する。ネイティブレベルのベトナム語



を駆使し、現地弁護士と協働して各種法令調査や進出日系企業に対する各種法的なサポートを行う。

本記事に関するご照会は以下までお願い致します。

[ryo.matsutani@oneasia.legal](mailto:ryo.matsutani@oneasia.legal)

[fubito.yamamoto@oneasia.legal](mailto:fubito.yamamoto@oneasia.legal)